

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



ESEC. IMM.RI R.G. 504/2021

Giudice: Leonardo BIANCO

CTU: geom. Nello CASAGRANDE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNICO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	6
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	6
1.08 SPESE CONDOMINIALI.....	6
1.09 DESCRIZIONE DEI BENE	6
1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.....	7
1.11 DIVISIBILITA'	8
1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	9
1.15 CONCLUSIONI.....	10
ALLEGATI.....	10



1.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 14.10.2022 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Nello CASAGRANDE geometra libero professionista, con studio in Conegliano via Berto Barbarani 16, iscritto al n. 2020 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore dei beni immobili in capo agli esecutati e di seguito descritti.

Esperate le indagini preliminari, le verifiche urbanistiche, compiuti i necessari sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito sostanzialmente da un appartamento al piano primo con garage al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato "Cond. Rubino", siti in Comune di Conegliano in via Gramsci n. 7; trattandosi di una unità unica abitativa con garage, verrà creato un unico lotto.



LOTTO UNICO

Beni siti in via Gramsci n. 7 – CONEGLIANO - TV

1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Unità abitativa di modeste dimensioni, sviluppata su un unico livello, piano primo, nonché unità immobiliare adibita ad autorimessa posta al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato condominio "Rubino", ubicati in Comune di Conegliano in via Gramsci n. 7, a poca distanza dal centro cittadino. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada comunale via Gramsci, laterale di via Matteotti arteria di principale importanza.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Conegliano

Sez. E Foglio 7 Mapp. 2022 sub 12 via Gramsci P. 1 cat. A/2 cl. 2 5 vani R.C. € 503,55

Sez. E Foglio 7 Mapp. 2022 sub 39 via Gramsci P. S1 cat. C/6 cl. 4 22 mq R.C. € 80,44

Si precisa che il "Condominio Rubino" sorge sull'area già individuata al C.T. - foglio 35 - con il Mn. 2022 ente urbano di are 11.17, risultante dalla riunificazione dei mappali nn. 1278 di are 10.51 e 2020 di are 0.66 giusta Tipo Mappale del 18 gennaio 1996 prot. n. TV0337886.

E' compresa la comproprietà - per la complessiva quota di 58,75/1000 (cinquantotto virgola settantacinque millesimi) - sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti C.C. - in particolare sull'area coperta e scoperta di pertinenza (escluse le porzioni sub 5, 7, 9 e 11 che costituiscono corti esclusive) - nonché al vigente regolamento di Condominio, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte, impegnandosi a rispettarlo e farlo



rispettare. Detto regolamento trovasi allegato all'atto in data 26 marzo 1996 rep. n. 17246 del notaio Sartorio, registrato a Conegliano il 3 aprile 1996 al n. 639 Serie 1V.

1.03 CONFINI

L'intero complesso immobiliare confina da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 35 del catasto terreni: 1268 (via Gramsci), 1968, 368, 366, 362, 2040, salvo se altri o variati.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, direttamente dalla via pubblica.

Servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino, nonché con tutti gli accessori di legge, così come la parte venditrice ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato. In particolare, si richiamano le servitù, anche reciproche, per canalizzazioni, scarichi e allacciamenti, sia su aree comuni che su aree di proprietà esclusiva, con i relativi diritti di passaggio per ispezioni e manutenzione, ma con l'obbligo del ripristino. Si precisa: che le corti esclusive di cui ai mappali nn. 2022 sub 5, sub 7, sub 9 e sub 11, giusta le condotte ed apparecchiature installate nel loro sottosuolo, sono gravate dalle relative servitù a favore dell'intero condominio; che la rampa e l'androne di accesso ai garage, servono anche al contiguo condominio "Giada" intendendosi richiamata la relativa servitù a favore dello stesso edificio; che le spese di manutenzione e riparazione di detti rampa ed androne, restano a carico di tutte le unità ad uso garage dei due condomini.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta in proprietà degli Esecutati 1 e 2, 1/2 in



ragione di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, giusto atto di compravendita in data 01.02.2017 Rep. 65511 del Notaio Lorenzo Ferretto in Treviso, ivi registrato il 09.02.2017 al n. 3557.1/2017 e trascritto a Treviso il 09.02.2017 ai nn. 4953/3557.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'intero compendio immobiliare, all'atto del sopralluogo, risultava libero.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca volontaria** per € 240.000,00 a favore della Banca Monte Paschi di Siena Società per Azioni con sede in Siena C.F: 00884060526, iscritta a Treviso il 09.02.2017 ai nn. 4954/748 a garanzia di contratto di mutuo fondiario sottoscritto in data 01.02.2017 Rep. 65.512 Notaio Lorenzo Ferretto in Treviso;
2. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso il 24.11.2021 ai nn. 47249/32685 a favore del Condominio Rubino con sede in Conegliano C.F: 91015190266 giusto verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso Rep. 5928 del 10.11.2021.

1.08 SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore di condominio, risultano da saldare le seguenti spese condominiali a carico degli esecutati: per l'anno 2022-2023 € 748,12 e per l'anno 2023-2024 € 868,98 per un totale di € 1.617,11, complessivamente gli esecutati devono al condominio la somma di € 16.231,12 per tutte le spese condominiali non pagate.

1.09 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano primo e garage al piano interrato, compreso in un fabbricato condominiale denominato condominio "Rubino", così composto:



- **Piano primo:** ingresso-soggiorno, cottura, camere matrimoniale e camera a due letti, bagno, tre terrazzi, per una superficie lorda commerciale di circa 74,00 mq di abitazione, terrazzi per 12.00 mq, considerando la superficie dei terrazzi al 25%, abbiamo una superficie convenzionale del piano primo di:
 $74.00 + (12.00 \times 25\%) = 77.00$ mq;
- **Piano interrato garage:** garage vano unico, per una superficie lorda di circa 22.00 mq con altezza 3.35 m.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura con interposto isolamento, solai in laterocemento e copertura a quattro falde, le finiture sono di livello buono, con serramenti in legno completi di avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e bagno, in listoni di legno nella zona notte, finitura delle pareti ad intonaco grezzo-fino con idropittura. L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione ed impianto termico autonomo. Complessivamente il grado di manutenzione e conservazione dell'unità e di tutto il fabbricato è molto buono, si fa inoltre presente che in una camera è stata rilevata la presenza di una perdita d'acqua proveniente dal bagno, che per sembra però sistemata.

1.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI vigente l'intero compendio immobiliare ricade in "T2 - AT03" Tessuto Consolidato Residenziale, regolamentata dall'art. 29.1 delle NTO.

1.11 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come l'intero complesso immobiliare al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia in data 14 novembre 1994 n. 132/94, prot. 27923/IX;
- Concessione edilizia in variante in data 14 giugno 1995 n. 132/94, prot.



17922/VII,

- Concessione edilizia in variante in data 10 gennaio 1996, n. 132/94, prot. n. 49845/VII
- DIA Denuncia Inizio Attività in data 26 febbraio 1996 prot. 9812/urb;
- Certificato di Abitabile n. 35 rilasciato in data 13 marzo 1996 prot. 12827/Urb., pratica n. 132/1994.

Quanto autorizzato è conforme allo stato di fatto dei luoghi, così come le planimetrie catastali corrispondono all'esatta consistenza dei beni.

1.12 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non è divisibile.

1.13 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state



dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNICO

Piano interrato garage	mq	22 x €.	700,00= €.	15.400,00=
Piano primo abitazione	mq	77 x €.	1.400,00= €.	107.800,00=
<u>Spese condominiali non pagate</u>			€.	-1.617,11=
TOTALE			€.	121.582,89=

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 121.000,00=

(€ centoventunmila/00)

1.14 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 5% e quantificato dallo scrivente come segue:

LOTTO UNICO

€ 123.200,00 – 5%=	€	117.040,00=
<u>Spese condominiali non pagate</u>	€.	-1.617,11=
TOTALE	€.	115.422,89=

Che arrotondiamo convenzionalmente a:

€ 115.000,00=

(€ centoquindicimila/00)



1.15 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 05.05.2023

Il perito stimatore

Geom. Nello CASAGRANDE

ALLEGATI

LOTTO UNICO

- Vista aerea e stradale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanistica;
- Titolo di proprietà e spese condominiali.

